

## **2. ÄNDERUNG UND ERGÄNZUNG DES BEBAUUNGSPLAN NR. 10 DER GEMEINDE HOHENASPE**

Gewerbegebiet östlich der Landesstraße 127 und südlich des Kaakser Kirchenweges

### **B E G R Ü N D U N G**

Anlage b

#### **TEIL I**

##### **1. Grundlage des Bebauungsplanes**

Der Bebauungsplan wird auf der Grundlage des Gemeinsamen Flächennutzungsplanes der Arbeitsgemeinschaft Itzehoe und Umland in der Fassung der rechtswirksamen 5. Änderung für den Bereich der Gemeinde Hohenaspe erstellt.

##### **2. Lage, Größe und Situation des Plangebietes**

Das Gebiet der 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes liegt im südwestlichen Teil des Gemeindegebietes, westlich der Ortslage von Hohenaspe, östlich der Landesstraße 127 (L 127) und umfasst einen südwestlichen und baulich bereits genutzten Flächenanteil von 15 452 qm des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 10 einschließlich dessen 1. Änderung sowie eine derzeit unbebaute Fläche südlich davon als Ergänzung des bisherigen Plangebietes (Anlage a - Übersichtskarte).

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 2,980 ha.

Im festgestellten Landschaftsplan der Gemeinde Hohenaspe ist die Ergänzungsfläche (Flurstück 3/6) als mittel- bis langfristig geplante Gewerbliche Baufläche dargestellt. Am südlichen Rand der bebauten Grundstücke, am östlichen Rand des Flurstücks 3/33 sowie am südlichen, östlichen und westlichen Rand der Ergänzungsfläche sind Knicks bzw. Knickabschnitte vorhanden, die zwar in Teilbereichen als degeneriert anzusehen sind aber als gehölzgeprägte Kleinstrukturen dem Schutz des Landesnaturschutzgesetzes unterliegen.

Südlich der Ergänzungsfläche befindet sich ein Wohnhaus ohne Betriebszugehörigkeit innerhalb einer im Flächennutzungsplan dargestellten Gewerblichen Baufläche sowie eine bisher nicht durch verbindliche Bauleitplanung überplante Gewerbefläche eines Speditionsbetriebes, beides mit prägendem Baumbestand, der in Teilbereichen als Wald im Sinne des Landeswaldgesetzes anzusehen ist.

Die Schallemissionen aus dem Fahrverkehr auf der Landesstraße 127 halten sich in einem für die vorhandene und die geplante gewerbliche Bebauung verträglichen Rahmen.

In der relevanten Nähe des Geltungsbereiches befinden sich keine intensiv wirtschaftenden landwirtschaftlichen Betriebe. Die aus einer ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Nutzung benachbarter Flächen resultierenden Immissionen (Lärm, Staub und Gerüche) können jedoch zeitlich begrenzt auf das Plangebiet einwirken und sind aufgrund dessen Lage angrenzend an den Außenbereich hinzunehmen.

##### **3. Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes**

Die Gemeinde stellt die 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes auf zwecks kurzfristiger Bereitstellung einer dringend erforderlichen Fläche zur Erweiterung des auf den Grundstücken Burgviert 5 bis 7, 9 und 11 ansässigen Gewerbebetriebes, der den europaweiten An- und Verkauf sowie die Reparatur bzw. Instandsetzung gebrauchter Wohnmobile betreibt, um den Entwicklungsbedarf des Betriebes an diesem Standort zur Erhaltung und Verbesserung des Arbeitsplatzangebotes in der Gemeinde zu ermöglichen sowie Sicherung des Ersatzes für zukünftig entfallende Knickstrukturen, die das Betriebsgrundstück

zerschneiden würden, bzw. von Ausgleichsflächen und -maßnahmen für die Inanspruchnahme der derzeit unbebauten Fläche zum Zwecke der Bebauung und Versiegelung außerhalb des Plangebietes.

#### **4. Entwicklung des Planes**

##### 4.1. Erschließung

Die Anbindung des Plangebietes an die überörtliche Verkehrsfläche der L 127 - mit Anschluss nach Norden oder Süden an die Bundesautobahn A 23 - ist über die vorhandene Erschließung des Gewerbegebietes „Burgviert“ sichergestellt.

Das Verkehrsaufkommen wird sich mit der Erweiterung der Fläche für den ortansässigen Betrieb nur unwesentlich verändern. Langfristig wird mit einer Zunahme von bis zu 3 Fahrzeugen je Stunde gegenüber der derzeitigen Belastung zu rechnen sein, da das Verbringen und Wiederholen verkaufter Fahrzeuge und der Neuzugänge von einem zwischenzeitlichen genutzten Übergangsort mit der Vergrößerung des Betriebsgeländes entfällt. Diese geringe Zunahme des Fahrzeugaufkommens hat keine Auswirkungen auf die Leistungsfähigkeit des bereits mit Abbiegespuren ausgebildeten Einmündungsbereiches der vorhandenen Anbindung des Gewerbegebietes in die Landesstraße 127.

Die Erschließung der bebauten Grundstücke im Änderungsbereich ist über die dafür ausreichend ausgebaute Straße Burgviert gesichert. Da die Nutzung der Ergänzungsfläche den bebauten Grundstücken Burgviert 5 bis 7, 9 und 11 direkt zugeordnet ist und deren bestehende Anbindungen an die Straße Burgviert weiterhin genutzt werden können und sollen, sind keine über den Bestand hinausgehenden öffentliche Verkehrsflächen erforderlich. Die Herstellung von Einzelzufahrten und -zugängen zur L 127 bleibt weiterhin ausgeschlossen, da das Baugebiet außerhalb der zur Erschließung anliegender Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrt liegt.

Entlang der westlichen Grenze des Plangebietes besteht eine Wegeverbindung vom Wendeplatz der Straße Burgviert zum Grundstück Burgviert 17, dessen Haupterschließung jedoch über die südlich des Geltungsbereiches verlaufende interne Erschließung der dortigen Gewerbefläche eines Speditionsbetriebes erfolgt. Die Wegeverbindung, in deren Verlauf auch Ver- und Entsorgungsleitungen geführt werden, wird um ca. 1 m verbreitert als mit Rechten zu belastende Fläche in die Planung übernommen, um sowohl die Erreichbarkeit dieses Grundstücks als auch des östlichen Teils der Betriebserweiterung auf dem Flurstück 3/6 für Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge zu sichern.

Die Versorgung mit Wasser, Gas, Elektrizität und Telekommunikation sowie die Entsorgung von Schmutzwasser ist für die bebauten Grundstücke durch Anschluss an die Leitungen der Versorgungsunternehmen bzw. das gemeindliche Entwässerungsnetz gesichert und kann für die Ergänzungsfläche gesichert werden.

Für die bereits bebauten Grundstücke ist die Ableitung des Niederschlagswassers durch das gemeindliche Netz gewährleistet. Vorliegende Baugrunduntersuchungen belegen, dass der Boden auf der Ergänzungsfläche ausreichend sickerfähig ist, so dass hier eine Versickerung erfolgen kann und soll, da aufgrund der vorgesehenen Nutzung nur von einem geringen Verschmutzungsgrad des Oberflächenwassers ausgegangen werden kann. Einzelmaßnahmen sind im Zuge des Entwässerungsantrages zur Baugenehmigung vom Eigentümer des Gewerbebetriebes zu belegen und herzustellen.

##### 4.2. Nutzung der Grundstücke und Gestaltung der Gebäude

Im bestehenden und durch Einbeziehung des Flurstücks 3/6 ergänzten Gewerbegebiet wird die Grundkonzeption der Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 10 und der 1. Änderung dazu beibehalten bzw. übernommen.

Die Baugrundstücke werden als Gewerbegebiet (GE) festgesetzt. Konflikte mit angrenzenden Nutzungen sind nicht zu erwarten, da nördlich und östlich ebenfalls durch Bauleitplanung festgesetzte Gewerbegebiete anschließen, das südlich anschließende Grundstück einer Spedition planungsrechtlich als faktisches Gewerbegebiet einzustufen ist und dem Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme für das Wohngebäude ohne Betriebszugehörigkeit auf dem Flurstück 5/5 - gemäß Darstellung im Flächennutzungsplan in einer gewerblichen Baufläche gelegen - selbst bei Annahme eines Schutzanspruches wie für Wohnen in einem Mischgebiet im Sinne der Baunutzungsverordnung

(BauNVO) gemäß ständiger Rechtsprechung zum Immissionsschutz ausreichend Rechnung getragen ist. In einem Gewerbegebiet können entsprechend der Gebietstypik grundsätzlich nur nicht erheblich belästigende Betriebe angesetzt werden, welche die Immissionsrichtwerte nach der Sechsten Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm) bzw. des Beiblattes 1 zur DIN 18 005 (Schallschutz im Städtebau) einzuhalten haben; dies wird für Vorhaben im Zuge der erforderlichen bauordnungs- bzw. gewerberechtlichen Genehmigungsverfahren geprüft und kann ggf. durch entsprechende Bindungen sichergestellt werden. Die vorgenannten Kriterien werden durch die ansässigen Gewerbebetriebe eingehalten und können durch die Betriebserweiterung auf der Ergänzungsfläche aufgrund der geplanten Anordnung von Verkaufs- und Verwaltungshallen primär auf dem der L 127 zugewandten Grundstücksteil und der Anordnung von Fahrzeugaufbereitungshallen sowie überdachter oder offener Stellflächen für Fahrzeuge im östlichen Bereich eingehalten werden. Aufbereitungs- und Werkstattbetrieb soll nur an Werktagen und nur tagsüber (in der Zeit von 6 Uhr bis max. 20 Uhr) stattfinden, während die Öffnungszeiten für Kunden sowohl an Werktagen als auch an Sonn- und Feiertagen entweder nicht während der Ruhezeiten stattfinden oder deren Auswirkungen die immissionsschutzrechtlichen Grenzwerte nicht überschreiten werden.

Grundsätzlich soll Handwerks-, Produktions-, Dienstleistungs-, Großhandels- und artverwandten Gewerbebetrieben - wie auch im übrigen Teil des Gewerbegebietes „Burgviert“ - als untergeordnete Nebeneinrichtung Gelegenheit gegeben werden, ihre Produkte an Endverbraucher zu verkaufen. Von dem im Ausnahmeweg ermöglichten Einzelhandel gehen keine Gefährdungen der Versorgungsstruktur für den Ort oder für dessen nähere Umgebung aus. Über den Ansatz von betriebsbezogenen Wohnungen soll nach den Kriterien der BauNVO ebenfalls im Einzelfall entschieden werden. Unverträgliche bzw. an anderer Stelle im Gemeindegebiet bei Bedarf konfliktfreier anzusetzende oder zu ergänzende gewerbliche Nutzungen wie Tankstellen, Vergnügungsstätten, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Einzelhandelsbetriebe, die nicht unter die ermöglichten Ausnahmen fallen, werden auch wegen des von ihnen ausgehenden höheren Verkehrsaufkommens von vornherein ausgeschlossen. Vergleichbares gilt für Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Als Maß der baulichen Nutzung werden die Festsetzungen beibehalten bzw. übernommen, die auch im übrigen Teil des Gewerbegebietes „Burgviert“ gelten. Gemäß BauNVO ist ein zusätzlicher Versiegelungsanteil von weiteren 33 % für Stellplätze, Zu- und Umfahrten, Lagerflächen u. ä. möglich.

Die festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche ermöglicht eine bedarfsgerechte Zuordnung von Betriebsteilen einschließlich Anordnung von Nebenanlagen bei Einhaltung ausreichender Abstände zu Verkehrsflächen sowie zu den umgebenden vorhandenen und geplanten Grünstrukturen und sichert die gebotene Freihaltung der Anbauverbotszone entlang der L 127 von baulichen Anlagen. Aus betriebstechnischen Gründen ist eine bis zu 2,20 m hohe Einzäunung entlang der Grundstücksgrenzen erforderlich bzw. die Anordnung von Fahnenmasten gewünscht; dieses wird ermöglicht, in dem diese Anlagen ausdrücklich nicht auf die überbaubaren Grundstücksflächen beschränkt werden.

Gemäß erfolgter Abstimmung mit der Unteren Forstbehörde handelt es sich bei dem Baumbestand auf dem südlich an das Plangebiet angrenzenden Flurstück 5/4 nicht insgesamt sondern nur in Teilbereichen um Wald; eine eindeutige Bestimmung ist nur im Rahmen eines Ortstermins möglich. Hochbauten auf dem Flurstück 3/6 müssen zu denjenigen Teilbereichen mit einem Baumbestand, der als Wald im Sinne des Landeswaldgesetzes anzusehen ist, den erforderlichen Abstand nach § 24 Landeswaldgesetz einhalten; dies ist im jeweiligen Baugenehmigungsverfahren zu prüfen. Die Anordnung von Stellflächen einschließlich deren Zu- und Umfahrten ist von der einschränkenden Regelung nicht betroffen; diese können innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche bis zur festgesetzten Baugrenze angeordnet werden.

Durch die Höhenbeschränkung baulicher Anlagen wird erreicht, dass die Gebäude dem in Richtung L 127 abfallenden Gelände folgen und für ein Gewerbegebiet angemessene Dimensionen erreichen können, jedoch gegenüber der freien Landschaft westlich des Plangebietes nicht übermäßig hoch in Erscheinung treten werden. Deshalb wird die auf den bebauten Grundstücken bisher zulässige Gebäudehöhe von 18 m deutlich reduziert.

Auf Bindungen für die Gestaltung der Außenwände und Dächer baulicher Anlagen wird verzichtet. Um unverträgliche Auswirkungen von Werbeanlagen gegenüber der L 127 bzw. der freien Landschaft westlich des Plangebietes auszuschließen, werden Werbeanlagen in ihrer Größe und Höhen-

entwicklung auf ein als verträglich angesehenes Maß beschränkt sowie Werbeanlagen, die sich nicht auf einen ansässigen Betrieb beziehen, und Lichtemissionen durch unruhige Anlagen ausgeschlossen.

#### 4.3. Erhaltung von Grünstrukturen und Anpflanzungen

Bezüglich der Bewertung von Eingriffen und deren Ausgleich wird auf den Abschnitt „5. Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen“ sowie auf den Umweltbericht verwiesen.

Die zugeordnete Ausgleichsfläche außerhalb des Plangebietes stellt in ökologischer Hinsicht den angemessenen Ausgleich für die Inanspruchnahme von Knickabschnitten, die aufgrund betrieblicher Zwänge entfallen müssen, und von bisher unversiegeltem Grund und Boden zum Zwecke der Bebauung und Verbreiterung der Wegeverbindung dar. Weitere landschaftspflegerische Maßnahmen im Plangebiet sind darüber hinaus geeignet, die Gewerblichen Bauflächen der Gemeinde zu gliedern und den Übergang zwischen dem vom Bebauungszusammenhang der Ortslage abgesetzten Gewerbegebiet und der freien Landschaft durch aufgewertete Grünstrukturen auszubilden und dauerhaft zu sichern.

Auf die Erhaltung des mittel- bis geringwertigen Knicks im südlichen Teil der bebauten Grundstücke wird verzichtet, um eine zusammenhängende gewerbliche Nutzung auf Betriebsgrundstücken erreichen zu können. Der Knick an der Böschung zur L 127 soll zukünftig entfallen, um die Präsentation der Betriebe nicht einzuschränken.

Die Knicks am südlichen und östlichen Rand des Änderungsbereiches unterliegen dem Biotopschutz nach Bundes- bzw. Landesrecht.

Auf den Baugrundstücken wird darüber hinaus die Ausbildung von Schutzstreifen, die von Ablagerungen, Befahren, Abgrabungen und Aufschüttungen sowie jegliche bauliche Anlagen freizuhalten sind, zwecks Schaffung der Voraussetzungen für eine optimale Erhaltung und Entwicklung der Knicks vorgegeben.

Am westlichen Rand werden auf den Baugrundstücken Anpflanzungen aus Strauchwerk mit einzelnen Bäumen festgesetzt, die aufgrund ihrer wirksamen Breite zwar eine deutliche Grünstruktur am Ortsrand ergeben aber Sichtbeziehungen von der L 127 zum Gewerbegebiet zulassen.

Pflege, Unterhaltung und ggf. Ersatz von abgegangenem Bewuchs der festgesetzten Anpflanzungen bzw. der auf Privatgrundstücken verlaufenden Knicks sind Sache der jeweiligen Grundstückseigentümer.

#### **5. Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen**

Eine vertiefende Darstellung der örtlichen Maßnahmen zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege ist wegen der im Umweltbericht umfassend aufgeführten landschaftspflegerischen Betrachtungen nicht erforderlich; weitere gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 des Bundesnaturschutzgesetzes in Verbindung mit § 21 des Naturschutzgesetzes des Landes Schleswig-Holstein sowie der Landesverordnung über gesetzlich geschützte Biotope (Biotopverordnung) als die vorhergehend beschriebenen Knicks sind im Plangebiet nicht vorhanden. Die zusätzlich geschaffenen Anpflanzungen zur L 127 mindern die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes.

Die Gemeinde Hohenaspe verfügt innerhalb ihres Gebietes nicht über geeignete Flächen für Knickersatz oder für andere Ausgleichsmaßnahmen, so dass in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Steinburg kurzfristig ein entsprechender Vertrag mit der Schleswig-Holsteinischen Landgesellschaft geschlossen wird.

Als Ausgleich für Eingriffe in Knickstrukturen sowie in bisher nicht versiegeltem Grund und Boden soll der im Umweltbericht ermittelte Bedarf in der Gemarkung Nienbüttel als Beitrag zur Realisierung des überörtlichen Biotopverbundsystems bereitgestellt werden.

#### **6. Bodenordnende Maßnahmen**

Die Flurstücke 3/30, 3/8 und 3/12 befinden sich in gleichem und die Flurstücke 3/11 bzw. 3/15 in jeweils anderem Privateigentum. Der Gemeinde Hohenaspe gehören die Flurstücke 3/33, 3/34 und 3/6.

Die außerhalb des mit Rechten zu belastenden Teils des Flurstücks 3/6 gelegene Fläche soll an den Eigentümer der Flurstücke 3/30, 3/8 und 3/12 veräußert werden, so dass nur der Weg zum Grundstück Burgviert 17 im Eigentum der Gemeinde verbleibt. Bodenordnende Maßnahmen oder Umlenkungsverfahren sind somit nicht erforderlich.

## **7. Erschließung**

Ergänzende Maßnahmen der Erschließung werden - soweit erforderlich - von der Gemeinde bzw. den Versorgungsunternehmen durchgeführt.

### 7.1. Verkehrserschließung

Die bebauten Grundstücke sind über die Straße Burgviert erschlossen; die Anbindung der Ergänzungsfläche erfolgt über die Baugrundstücke im dann gleichen Eigentum.

### 7.2. Versorgung und Entsorgung

Zwischen der Gemeinde bzw. den Versorgungsunternehmen und den Eigentümern der Gewerbegrundstücke sind bzw. werden entsprechende Verträge geschlossen.

#### 7.2.1. Wasser:

Anschluss an das Netz des Wasserverbandes Unteres Störgebiet.

#### 7.2.2. Gas:

Anschluss an das Netz der Schleswig-Holstein Netz AG.

#### 7.2.3. Elektrizität:

Anschluss an das Netz der Schleswig-Holstein Netz AG.

#### 7.2.4. Telekommunikation:

Anschluss an das Netz der Deutschen Telekom AG.

#### 7.2.5. Entwässerung:

Die Entsorgung des Abwassers erfolgt durch Anschluss an das gemeindliche Netz. Davon abweichend soll das auf der Ergänzungsfläche anfallende Niederschlagswasser auf dem Grundstück versickert werden.

#### 7.2.6. Löschwasser:

Die Löschwasserversorgung kann über Hydranten im Gewerbegebiet „Burgviert“ gesichert werden; bei Bedarf erfolgt eine entsprechende Ergänzung des bestehenden Netzes.

#### 7.2.7. Abfallbeseitigung:

Die Abfallbeseitigung obliegt dem Kreis Steinburg.

## **8. Sonstiges**

### 8.1. Bodenbeschaffenheit

Auf die Beurteilung der Versickerung im Bereich der Ergänzungsfläche, aufgestellt durch die Firma Erdbaulabor Gerowski in Schuby, vom 12.01.2009 wird hingewiesen.

Detaillierte Untersuchungen bezüglich der Bodenbeschaffenheit, der Tragfähigkeit des Baugrundes, des Setzungsverhalten von Baukörpern, des Grundwasserstandes bzw. der Höhenlage von evtl. Stau- oder Schichtenwasser werden für erforderlich gehalten und sind durch die Grundstückseigentümer zu veranlassen.

### 8.2. Grundwasserverhältnisse

Es wird darauf hingewiesen, dass Grundwasserabsenkungen bzw. -ableitungen einen nach Wasserrecht erlaubnispflichtigen Tatbestand darstellen und Revisionsdrainagen nur zulässig sind, soweit sie nicht zu einer dauerhaften Grundwasserabsenkung führen.

Ca. 150 m südlich des Plangebietes befinden sich zwei Brunnen auf dem Gelände einer Speditionsfirma. Beeinträchtigungen für die dortigen Grundwasserentnahmen sind zu vermeiden.

Die Begründung zur 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplan Nr. 10 „Gewerbegebiet östlich der Landesstraße 127 und südlich des Kaakser Kirchenweges“ einschließlich des Umweltberichtes dazu wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 13.12.2012 gebilligt.

Hohenaspe, den 31. Jan. 2013

Gemeinde Hohenaspe  
- Der Bürgermeister -

